



प्रकाशनार्थ अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

एकल पीठ :- माननीय श्री विजय कुमार श्रीवास्तव, न्यायाधीश

सिविल पुनरीक्षण क्रमांक 58/2006

आवेदक(अभिधारी):

श्रीमती उषा जोशी उर्फ उषाराज जोशी, आयु 51 वर्ष, निवासी बिलासपुर (छ.ग.)।

विरुद्ध

अनावेदक(भू-स्वामी):

श्रीमती सरोज अवस्थी, पति स्व. माणिक लाल यादव, निवासी बिलासपुर (छ.ग.)।

उपस्थित:

- आवेदक की ओर से श्री विमलेश बाजपेयी, अधिवक्ता।
- अनावेदक की ओर से श्री संजय के. अग्रवाल, अधिवक्ता सहित श्री सौरभ साहनी, अधिवक्ता।

आदेश

(दिनांक 7 नवंबर, 2006 को पारित)



यह पुनरीक्षण छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम, 1961 (एतदपश्चात् "अधिनियम") की धारा 23-ड के अंतर्गत अभिधारी (आवेदक) द्वारा भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी, बिलासपुर (एतदपश्चात् "प्राधिकारी") द्वारा प्रकरण क्रमांक 6/ए-90(6)/2003-04 में पारित आदेश दिनांक 28-2-2006 के विरुद्ध प्रस्तुत किया गया है, जिसके माध्यम से अनावेदक के पक्ष में कब्जे की पुनःप्राप्ति और बकाया भाड़े की अनुमति दी गई है।

(2) इस पुनरीक्षण के निराकरण हेतु तात्विक तथ्य यह हैं कि अनावेदक श्रीमती सरोज अवस्थी ने स्वयं को अधिनियम की धारा 23-ज के अनुसार भू-स्वामी होने का दावा

करते हुए आवेदक-अभिधारी को वादग्रस्त स्थान से बेदखल करने हेतु अधिनियम की धारा 23-क के अंतर्गत एक आवेदन प्रस्तुत किया, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ

यह अभिवचन किया गया कि उन्हें अपने आवासीय प्रयोजन के लिए उक्त स्थान की वास्तविक आवश्यकता है। उक्त स्थान अभिधारी (आवेदक) को 800/- रुपये प्रति माह की दर से भाड़े पर दिया गया था, जिसने पंजीकृत डाक द्वारा नोटिस की तामीली के बावजूद वादग्रस्त स्थान को रिक्त नहीं किया।

(3) आवेदक ने अनावेदक द्वारा प्रस्तुत बेदखली के आवेदन का प्रतिवाद करने की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् अपना जवाबदावा प्रस्तुत किया। अभिधारी-आवेदक ने अपने जवाबदावा में अनावेदक और अपने बीच भू-स्वामी और अभिधारी के संबंध पर विवाद किया और यह भी कथन किया कि अनावेदक देवनंदन नगर स्थित अपने एक



अन्य मकान में अपने परिवार के साथ निवास कर रही है और उसे वादग्रस्त स्थान की वास्तविक रूप से आवश्यकता नहीं है।

(4) भू-स्वामी के प्रकरण के समर्थन में अनावेदक द्वारा दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य प्रस्तुत किए गए हैं, जबकि खंडन में अभिधारी-आवेदक द्वारा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। विद्वान प्राधिकारी ने साक्ष्यों का मूल्यांकन करने के पश्चात् विवाद का निर्णय भू-स्वामी/अनावेदक के पक्ष में करते हुए यह अभिनिर्धारित किया कि वह वादग्रस्त स्थान की स्वामिनी है, शहर में उसके निवास हेतु कोई अन्य स्थान नहीं है, वह एक भाड़े के स्थान में रह रही है और उसे वादग्रस्त स्थान की वास्तविक आवश्यकता है, तथा बेदखली का आक्षेपित आदेश पारित किया और बकाया भाड़े के भुगतान हेतु भी आदेश पारित किया।

(5) आवेदक-अभिधारी ने अनावेदक और अपने बीच भू-स्वामी और अभिधारी के संबंध से इस आधार पर इंकार किया कि यद्यपि वह वादग्रस्त स्थान की अभिधारी है, परन्तु वादग्रस्त स्थान का स्वामी/भू-स्वामी अनावेदक का पुत्र है जिसका नाम विकास अवस्थी है। विकास अवस्थी का अनावेदक द्वारा परीक्षण कराया गया है, जिसने अपने साक्ष्य में यह अभिसाक्ष्य दिया है कि मई, 2003 में उसकी माता सरोज अवस्थी ने आवेदक श्रीमती उषा जोशी को 800/- रुपये प्रति माह की दर से वादग्रस्त स्थान भाड़े पर दिया था। वह भाड़ा वसूल करता था। श्रीमती सरोज अवस्थी ने अपने कथन में स्पष्ट रूप से कथन किया कि उसने वादग्रस्त स्थान श्रीमती उषा जोशी को 800/-



रुपये प्रति माह की दर से भाड़े पर दिया था और भाड़ा उसके बड़े पुत्र विकास अवस्थी द्वारा वसूल किया जाता था। दस्तावेज ए-13 विभाजन की पावती और नगर पालिक निगम, बिलासपुर द्वारा सरोज अवस्थी के पक्ष में जारी प्रदर्श ए-17 रसीद भी अनावेदक के इस रुख की पुष्टि करते हैं, कि वह वादग्रस्त स्थान की स्वामिनी/भवन स्वामिनी है। दोनों साक्षियों के कथनों का अभिधारी-आवेदक द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत करके खंडन नहीं किया गया है। इसके विपरीत, आवेदक-अभिधारी को नोटिस प्रदर्श ए/9 की तामीली की गई थी, जिसके कंडिका एक में यह उल्लेखित था कि आवेदक के कब्जे वाला मकान श्रीमती सरोज अवस्थी के स्वामित्व का है। अभिधारी-आवेदक द्वारा भेजा गया उत्तर प्रदर्श ए/12 है, अपने उत्तर की कंडिका एक में उसने स्वामित्व से इंकार नहीं किया, इसके विपरीत, उसने कथन किया कि वह श्याम सदन नामक आपके मकान में निवास कर रही है। संपूर्ण उत्तर में, उसने इस संबंध को चुनौती नहीं दी, अपितु उसके उत्तर से यह स्पष्ट है कि विकास अवस्थी अपनी माता की ओर से भाड़ा वसूल कर रहा था।

(6) प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक न केवल भू-स्वामी/अनावेदक के साक्ष्य का खंडन करने में विफल रही है, अपितु दूसरी ओर, उसने अपने और अनावेदक के बीच अभिधारी और भू-स्वामी के उक्त संबंध को स्वीकार किया है। विद्वान प्राधिकारी ने साक्ष्य एवं अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य का सूक्ष्मता से मूल्यांकन करने के पश्चात् उचित रूप से



अभिनिर्धारित किया है कि आवेदक और अनावेदक के मध्य अभिधारी और भू-स्वामी का संबंध विद्यमान है।

(7) श्रीमती सरोज अवस्थी ने अपने कथन में स्पष्ट रूप से कथन किया कि वह राम कुमार सोनी के भाड़े के मकान में रह रही है, उसने यह मकान 1,800/- रुपये प्रति माह की दर पर लिया है, उसके कब्जे में कोई अन्य उपयुक्त स्थान नहीं है। उसके साक्ष्य की संपुष्टि विकास अवस्थी के कथन से हुई है। जहाँ तक देवकीनंदन नगर स्थित मकान का प्रश्न है, दोनों साक्षियों के कथन से यह स्पष्ट है कि उक्त मकान का उपयोग विकास अवस्थी और उसके परिवार के निवास हेतु किया जाता है। विद्वान प्राधिकारी ने साक्ष्य के सम्यक् मूल्यांकन के पश्चात् अनावेदक के इस तर्क को स्वीकार किया कि वह भाड़े के मकान में रह रही है और उसके पास स्वयं के निवास हेतु उसके कब्जे में कोई अन्य उपयुक्त स्थान नहीं है।

(8) अधिनियम की धारा 23-घ(3) निम्नानुसार है:

"अभिधारी को प्रतिवाद करने की इजाजत दे दी जाने पर भाड़ा नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा अनुसरित की जाने वाली प्रक्रिया:- (3) किसी भू-स्वामी द्वारा किए गए किसी आवेदन के संबंध में, जब तक की तत्प्रतिकूल साबित नहीं कर दिया जाता, यह उपधारणा की जाएगी कि धारा 23-क के यथास्थिति खंड (क) या खंड (ख) के प्रति निर्देश से भू-स्वामी द्वारा जो आवश्यकता बताई गई है, वह वास्तविक है।"



(9) पूर्वोक्त उपबंध से यह पूर्णतः स्पष्ट है कि जब तक कि इसके विपरीत साबित न कर दिया जाए, भू-स्वामी की वास्तविक आवश्यकता को सही होना उपधारित किया जाता है। प्रस्तुत प्रकरण में, न तो अनावेदक द्वारा प्रस्तुत साक्षियों की प्रतिपरीक्षा के माध्यम से लाये गए किसी साक्ष्य से और न ही कोई साक्ष्य प्रस्तुत करके, आवेदक/अभिधारी पर जो साक्ष्य का भार था, उसका निर्वहन किया गया है। अतः अखंडित उपधारणा के साथ-साथ अभिलेख पर उपलब्ध साक्ष्य से यह स्वीकार किया जाना था कि अनावेदक की वादग्रस्त स्थान की आवश्यकता वास्तविक थी, और विद्वान "प्राधिकारी" ने उचित रूप से इसे अभिनिर्धारित किया है।

(10) इस न्यायालय की पुनरीक्षण अधिकारिता में, इस न्यायालय को आक्षेपित आदेश की वैधानिकता, औचित्य या शुद्धता का परीक्षण करने हेतु प्राधिकृत किया गया है और मेरा यह अभिमत है कि विद्वान प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश पर्याप्त विश्वसनीय साक्ष्य पर आधारित है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

(11) परिणामस्वरूप, यह पुनरीक्षण खारिज किए जाने योग्य है और तदनुसार खारिज किया जाता है।

(12) पक्षकार अपना वाद व्यय स्वयं वहन करेंगे।

सही/-
वी.के. श्रीवास्तव
न्यायाधीश

====0000====

(Translation has been done with the help of AI Tool: SUVAS)



अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा। समस्त कार्यालयीन एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

